



Gemeente Raalte

Luttenbergerweg

Wonen in Luttenberg





Welkom in Luttenberg

Luttenberg is gelegen aan de voet van de Sallandse Heuvelrug. Een dorp met ruim 2.200 inwoners. Vanuit het gemeenschapscentrum Elckerlyc worden regelmatig activiteiten georganiseerd voor jong en oud. Luttenberg heeft een modern sportpark, een tennisvereniging, een manege en bij mooi zomerweer kunt u naar het openluchtwembad.



Oorsprong

Lang geleden was Luttenberg waarschijnlijk een eenzaam, onherbergzaam en heuvelachtig gebied. Lutten is mogelijk verbasterd van Lotten, dat 'eenzaam oord' betekent. In de loop der tijd werd het gebied bewoond. Al in de 14e eeuw bestond er een havezate met de naam Luttenberg. De oude boerderij De Elskamp stamt al uit 1678. De bouw van een kerk in 1834 was het begin van de ontwikkeling van het dorp Luttenberg. In 1904 werd de huidige kerk van de parochie H. Cornelius aan de Butzelaarstraat gebouwd. Luttenberg is uitgegroeid tot een levendig en actief dorp.

Wonen en werken

Het aanbod van woningen en winkels voldoet aan de lokale behoefte. Luttenberg heeft een basisschool, peuterspeelzaal, bibliotheek en er is een gezondheidscentrum met onder andere een huisarts gevestigd. Het is een dorp met actieve verenigingen. Naast een handbal- en voetbalvereniging zijn er diverse andere sportverenigingen. Het sportpark bestaat uit een sporthal, kunstgrasvelden, een boardingveld en een beachveld. Ook liefhebbers van paarden komen aan bod. Luttenberg heeft een muziek- en toneelvereniging, die voorstellingen houdt in het gemeenschapshuis Elckerlyc of in het amfitheater aan het Kerkepad.

Festiviteiten

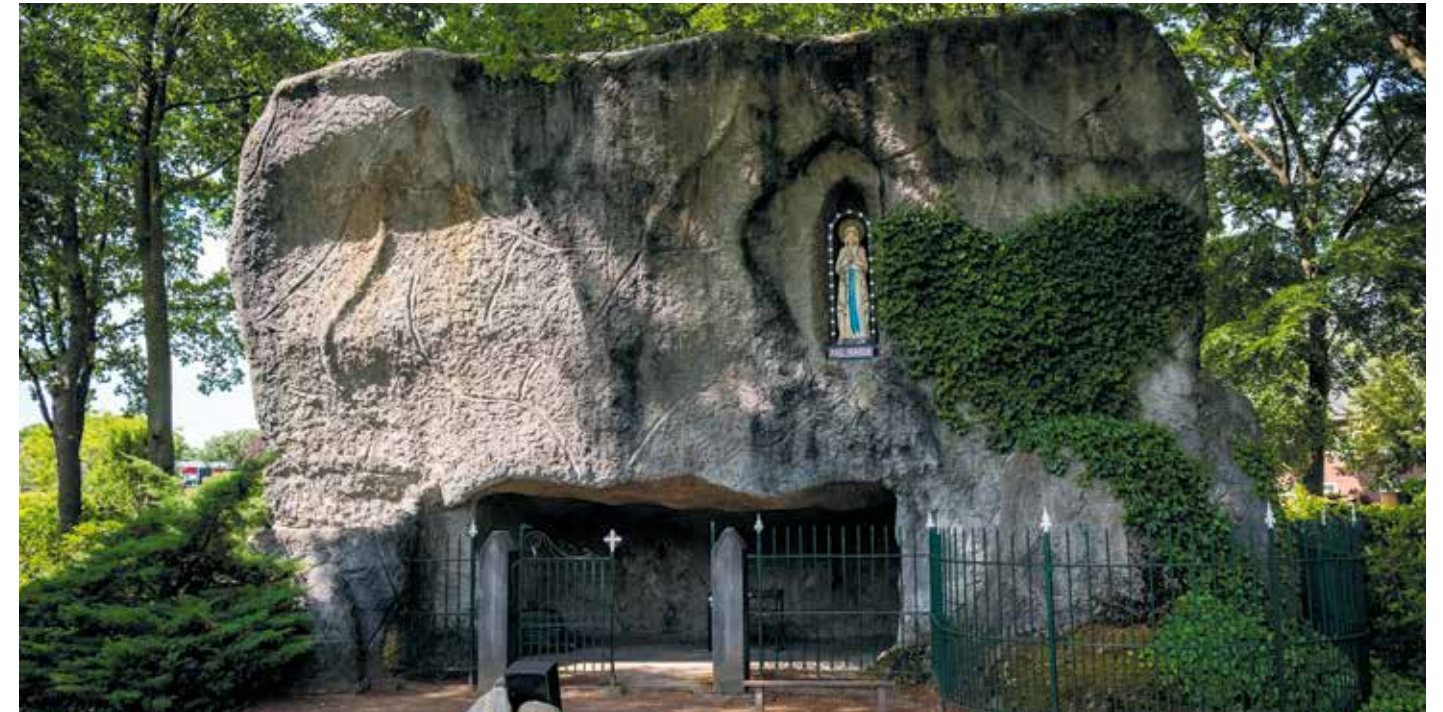
Het dorp kent een aantal festiviteiten die vooral in de zomermaanden plaatsvinden. In de maand augustus wordt het Luttenbergsfeest gevierd, met als hoogtepunt het zwientie tikken. Het feest bestaat uit een kermis en allerlei activiteiten op de kerkweide, zoals gatgraven en kalverkeuring. Daarnaast is er een biertent en een muziektent.

Tijdens de muzikale Landdag op een zondagmiddag in juni zingen een tiental koren oud-Hollandse liederen in het centrum van het dorp. Ook is er in juli een Historisch Festival waarbij allerlei oldtimers landbouwtrekkers, auto's, vrachtwagens, brommers en specials te zien zijn.

Openluchttheater 'De Lommerijk' ligt verscholen in het bos achter de kerk. Hier worden concerten en voorstellingen gegeven.

Bijzonderheden

Bekend in Luttenberg is de grot van Onze Lieve Vrouw van Lourdes. In het begin van de 20e eeuw bouwden inwoners van Luttenberg deze nabootsing van de Mariagrot in Lourdes. Later groeide deze bidplaats uit tot monument. Andere bezienswaardigheden zijn Klompenatelier Dijkman en landbouwmuseum De Laarman met in de kelder een kaarsenmakerij. Luttenberg heeft ook een dagcamping met speelruimte en speeltoestellen en een zandkuil.



Informatie over het plan Luttenbergerweg

Waar ligt het?

De nieuwe woningbouwlocatie Luttenbergerweg bevindt zich aan de zuidzijde van de kern Luttenberg, op de hoek Luttenbergerweg-Heuvelweg. Het betreft een groene open ruimte die begrensd wordt door bestaande bebouwing.

Hoeveel woningen worden gebouwd in de eerste fase?

De eerste fase bestaat in totaal uit 44 woningen. In september 2021 zijn de eerste twintig kavels uitgegeven. Begin oktober 2022 geven we de volgende acht bouw kavels uit. Ze worden uitgegeven in (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap.



Verkavelingstekening



Prijslijst van de bouwkwavels

Kavelnummer	Woningtype	Kaveloppervlakte		Koopsom incl. BTW
25.	2^1 kap woning	358	m2	€ 123.456
26.	2^1 kap woning	358	m2	€ 123.456
27.	2^1 kap woning	358	m2	€ 123.456
28.	2^1 kap woning	358	m2	€ 123.456
29.	2^1 kap woning	290	m2	€ 100.007
30.	2^1 kap woning	286	m2	€ 98.627
31.	vrijstaand	371	m2	€ 132.428
32.	vrijstaand	541	m2	€ 193.110

De prijzen zijn inclusief 21% BTW.

Niet inbegrepen zijn:

- Notariskosten (inclusief kadasterkosten) over de grond.
- Met de hypotheek verband houdende kosten, zoals afsluitprovisie en notariskosten.
- Aansluitkosten van nutsvoorzieningen.
- Sonderingen.

De prijzen staan vast tot 1 maart 2023.



Planning uitgifte kavels Luttenbergerweg

28 september 2022 28 sept t/m 5 okt 2022 10 oktober 2022 Na 10 oktober 2022 Uiterlijk 1 maart 2023 Uiterlijk 1 september 2023 Daarna kan de bouw beginnen.	Informatieavond in Elckerlyc Inschrijfperiode Loting van de bouwkavels in Elckerlyc Ontvangstbevestiging lotingsuitslag voor je kavel (start optieperiode) Ontvangst koopovereenkomst/verkoopbesluit Grondoverdracht bij de notaris
--	--

Type woningen

Deze fase bestaat uit twee kavels voor een vrijstaande woning en zes kavels voor een twee-onder-één-kap woning.

Zelf bouwen

De bouwkavels worden uitgegeven in particulier opdrachtgeverschap. Dat betekent dat je zelf een architect en/of aannemer kiest. Binnen de kaders van het bestemmingsplan kun je zelf je droomwoning laten ontwerpen en bouwen. Voor de twee-onder-één-kap woningen geldt dat je dit samen met je medebouwers doet. Dit noemen we Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Bij CPO ben je samen met je medebouwers zelf projectontwikkelaar. Gedurende het ontwikkel- en bouwtraject neem je, eventueel georganiseerd in een vereniging, de beslissingen.

Je kiest een architect en/of aannemer en werkt direct samen met professionele partijen in het bouwproces. Zo ontstaan er binnen ieders budget goede woningen, die voldoen aan de individuele wensen.

Inschrijven

Vanaf 28 september 2022 kun je je inschrijven voor een kavel via het inschrijfformulier op www.raalte.nl/woningbouw-luttenberg. Bij het inschrijven hoef je nog geen voorkeur voor een kavelnummer door te geven. Op 28 september wordt een informatieavond georganiseerd bij Elckerlyc. Op deze avond wordt verteld hoe het plan eruit komt te zien en wat de bouwmogelijkheden zijn. Informeer wat de regels en voorschriften zijn volgens het bestemmingsplan zodat je niet voor verrassingen komt te staan bij een vergunningaanvraag.

Via www.ruimtelijkeplannen.nl kun je het actuele bestemmingsplan raadplegen. Als je je hebt ingeschreven, krijg je hiervan een automatische bevestiging en een persoonlijke email. Ook word je uitgenodigd voor de loting.

Inschrijvingsvoorwaarden

Je kunt alleen meedoen met de loting als je een woning gaat bouwen waarin je zelf gaat wonen. Je kunt je niet inschrijven voor een ander. Wanneer je gaat samenwonen of als samenwonend stel verhuist, accepteren wij één inschrijving. Onder samenwoning verstaan we: zij die in het BRP op 1 adres zijn ingeschreven of zij die van plan zijn zich in de toekomst op 1 adres in te schrijven. We hanteren geen criteria voor sociale en/of economische binding bij de toewijzing van een woningbouwkavel.

Loting

Als je bent ingeschreven en je voldoet aan de criteria, dan nodigen wij je uit voor de loting. De loting gebeurt volgens een lotingsprotocol. Degene die het eerst wordt getrokken, mag dan zijn/haar keuze bekend maken. Deze kavel wordt dan gereserveerd. De volgende die wordt getrokken heeft de tweede keus uit de dan nog beschikbare kavels. Als blijkt dat jouw keuze niet meer beschikbaar is, dan kun je ervoor kiezen om op de reservelijst te worden geplaatst. We vragen je om binnen één week na de loting aan te geven voor welke kavels je op de reservelijst wilt staan. Als we je bellen voor een kavel waarvoor je je voorkeur hebt aangegeven en je weigert, kom je onderaan op de reservelijst.

Vervolg

Als je tijdens de lotingsavond een optie op een kavel hebt genomen, dan gaan we een reserveringsovereenkomst met je sluiten. Je betaalt voor de optie € 500. Deze kosten worden bij het overgaan tot koop van de kavel verrekend. Je gaat (eventueel samen met je medebouwers) aan de slag met het woningontwerp, de eventuele selectie van de architect en de aannemer en andere zaken die met de bouw van jouw woning te maken hebben. Besluit je na de optieperiode tot aankoop van de kavel? Dan teken je de koopovereenkomst. Besluit je na de optieperiode niet over te gaan tot aankoop van de kavel? Dan wordt niet overgegaan tot terugbetaling van de reserveringskosten. De formele overdracht en de betaling van de kavel vinden plaats bij de notaris. De keuze van een notaris bepaal je zelf. Je dient naar de notaris te gaan binnen een half jaar na het sluiten van de koopovereenkomst. Vraag de benodigde vergunningen aan. Neem voor meer informatie hierover contact op met Vergunning & Handhaving. De behandeltermijn van een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning duurt ongeveer acht weken.

Uitgiftevoorwaarden

Op deze kaveluitgifte zijn de Algemene Voorwaarden Onroerende Zaken gemeente Raalte 2016 van toepassing. Deze vind je in de informatiemap, die wordt verstrekt nadat je een kavel in optie hebt gekregen.

Bouwmogelijkheden en woonsferen bouwkavels

Algemene bouwregels voor alle typen woningen

Hoofdgebouw

- Hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- Dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° zijn, tenzij in het bestemmingsplan wordt aangegeven dat een afwijking is toegestaan. Voor woningen die uit 1 bouwlaag zonder kap bestaan is een dakhelling van 0° toegestaan.

Kavels 25 t/m 28, tweekappers (vier woningen)

- Maximale bouwhoogte 10 meter;
- Minimale goothoogte 4,5 meter en maximale goothoogte 6,5 meter;
- Afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan de zijde die niet aangebouwd is tenminste 3 meter zijn.

Kavels 29 t/m 32, tweekapper (twee woningen) & twee vrijstaande woningen

- Maximale bouwhoogte 10 meter;
- Minimale goothoogte 3,5 meter en maximale goothoogte 6,5 meter;
- Afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens moet aan de zijde die niet aangebouwd is tenminste 3 meter zijn

Voor bouwwerken bij woningen gelden de volgende algemene regels:

- Bijbehorende bouwwerken moeten tenminste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen binnen de bestemming 'Tuin' mogen niet meer dan 75 m² bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van de totale bebouwing mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de bouwkavel;
- Bouwhoogte is maximaal 5,5 meter;
- Goothoogte is maximaal 3,25 meter;
- Bij toepassing van een dak mag de dakhelling minimaal 25° en maximaal 60° zijn;
- Er zijn hier uitzonderingen op, zie daarvoor het bestemmingsplan artikel 6.2.2.

Voor meer regels uit het bestemmingsplan zie www.ruimtelijkeplannen.nl





Duurzaam bouwen

Een duurzaam huis heeft veel voordelen. Duurzaam bouwen heeft positieve gevolgen voor je energierekening, het wooncomfort en natuurlijk het ontzien van het milieu.

Aardgasvrij

Als je een huis gaat bouwen, moet je rekening houden met de huidige wetgeving. Nieuwbouwwoningen worden niet meer aangesloten op het aardgas om de CO₂ uitstoot te reduceren. Dit betekent dat je nieuw te bouwen huis geen gasaansluiting meer heeft. Je huis kan volledig op elektriciteit draaien. Dat noemen we 'all-electric'. Je kookt dan ook op elektriciteit, via een inductie- of keramisch systeem. Een all-electric huis wordt ook elektrisch verwarmd.

Energie neutraal (BENG)

Vanaf 1 januari 2021 is BENG in werking getreden. Dit staat voor bijna energie neutraal gebouw. Het scherpt de regels rondom energieprestaties verder aan.

De actuele eisen rondom BENG vind je op www.rvo.nl/BENG. Laat je goed informeren door je aannemer en installateur. Kijk voor meer informatie over duurzaamheid op www.raalte.nl/energieloket.

Hemelwaterafvoer

In plan Luttenbergerweg gaan we uit van duurzaam waterbeheer. Dat wil zeggen dat we voorkomen dat verschillende waterstromen met verschillende kwaliteit met elkaar worden vermengd. Dat kan door het afkoppelen van het schone hemelwater dat hierdoor niet samen met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Bij nieuwbouw spreken we eigenlijk niet van 'afkoppelen' maar van 'niet aankoppelen'.

Dat betekent dat het hemelwater dus niet afgevoerd wordt naar het openbare riool, maar het wordt ter plaatse opgevangen om het op locatie te kunnen laten infiltreren.

Dit geldt zowel voor het hemelwater dat valt op de openbare wegen, fiets- en voetpaden als het hemelwater dat valt op daken van de woningen en in- en opritten van de percelen. In het openbare gebied (wegen en paden) zal het water via de verharding worden afgevoerd richting zogenaamde wadi's. De wegen liggen hiervoor op 'een oor', wat betekent dat ze afwateren naar één zijde van de weg, naar de groenzone.

Een wadi is een voorziening voor de opvang en infiltratie van hemelwater. De wadi's worden veelal in de centrale groene zone aangelegd en worden vormgegeven als een laagte in het terrein. De wadi's variëren in diepte en zijn zo gedimensioneerd dat al het hemelwater erin geborgen kan worden. Het water zal in de wadi's door een aangebrachte filterlaag in de bodem infiltreren. Tijdens extreem hevige regenbuien zullen de wadi's vollopen waarna ze overstorten op het open water (vijver of sloot).

De wadi's worden pas in definitieve vorm in de woonrijpfase aangelegd. In de berekeningen voor de afmetingen van de wadi's is ook rekening gehouden met afstromend water vanaf de verschillende percelen. Je dient het regenwater van je terrein (dak van woning en garage, daken van tuinhuisjes en in de tuin gelegen terrassen) op eigen terrein te verwerken. Hiervoor moet een eigen infiltratievoorziening (grindkoffer of infiltratiekratten) worden gerealiseerd met een minimale berging van 20 mm.

Duurzaam omgaan met regenwater

Naast het 'niet aankoppelen' zijn er nog meer mogelijkheden om duurzaam om te gaan met hemelwater. Hemelwater is goed te gebruiken voor diverse doeleinden zoals water voor de planten in de tuin door het opvangen van regenwater in een regenton. Ook het hergebruik van hemelwater door het opvangen in een ondergrondse tank, voor het doorspoelen van de wc en wasmachine, zijn goede alternatieven.



Contact

Meer informatie over het plan, de kavels en de bouw mogelijkheden?
Kijk dan op www.raalte.nl/bouwkavels.

Heb je interesse of vragen?

Neem dan contact op met Marlon Hallink, Lenie Oldemaat of Linda Bruggink via info.bouwkavels@raalte.nl of via **0572 – 347 799**.

